



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - 3 freundliche und helle Zimmer in Donaunähe im schönen Schwabelweis!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KRE_828	Stand vom:	10.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	2018
Ort:	93055 Regensburg	Wohnfläche:	82,00 m ²
Etage:	1	Anzahl Zimmer:	3,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Neuwertig

Preise:

Kaufpreis:	449.000,00 €	Hausgeld:	209,00 €
Provision:	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2029-02-02
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2018
Wertklasse:	B	Befeuerung:	Elektro, Pellet
Primärer Energieträger:	PELLET	Energieverbrauchskennwert:	57.90 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON Finest Properties Regensburg GmbH	Name:	Julian Derra
Straße:	D.-Martin-Luther-Str. 2	Ort:	93047 Regensburg
Telefon:	015115719772	E-Mail:	julian.derra@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

ICH BIN DERZEIT AUSSCHLIESSLICH UNTER MEINER HANDYNUMMER ERREICHBAR (BÜROUMZUG)

Die moderne, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit 82 m² wurde im Jahr 2018 in einem KfW-55-Effizienzhaus erbaut. Das sorgt für eine hervorragende Energieeffizienz und niedrige Heizkosten. Die Wohnung verfügt zudem über eine Fußbodenheizung in allen Räumen, einen großzügigen Balkon auf der Vorderseite mit Platz für eine Loungeecke sowie einen separaten "Schrebergarten", mit herrlichem Blick auf den Keilberg, auf der Rückseite.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die offene Gestaltung des Wohn- und Essbereichs auf, der mit großen Fenstern viel natürliches Licht hereinlässt. Ihr neues Zuhause verfügt zudem über ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Büro-/Gäste- oder Kinderzimmer, das sich perfekt als Arbeits-/ Entspannungs- / oder Spielbereich eignet.

Die Küche ist vollständig ausgestattet mit modernen Geräten, einschließlich einer Spülmaschine, einem Kühlschrank mit Gefrierfach, einem Backofen und einer Induktionskochplatte. Das Badezimmer ist elegant gestaltet und verfügt über eine moderne, bodentiefe Dusche. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um Ihre Waschmaschine und den Trockner in dieser Wohnung unterzubringen. In diesem Fall könnte die Abstellkammer mit Wasseranschluss für ein separates Gäste-WC oder aber als Wasch-/Trockenraum mit Ablagemöglichkeiten genutzt werden.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der eigene Kleingarten oder auch "Schrebergarten" genannt, auf der Rückseite, der einen atemberaubenden Blick auf den Keilberg bietet. Dieser Garten ist ein idealer Ort, um die Natur zu genießen, sich zu entspannen und bietet zudem eine einzigartige und attraktive Möglichkeit Ihre eigene grüne Oase im Herzen der Stadt zu genießen.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen eigenen Kellerraum, mit zusätzlichem Stauraum sowie einen Außenstellplatz für ein Auto, das sicheres Parken direkt vor dem Haus bietet.

-- WEITERE BILDER, GRUNDRISSE UND INFORMATIONEN ERHALTEN SIE IM EXPOSÉ --

Lage:

Schwabelweis ist ein angenehmer Stadtteil von Regensburg und liegt nördlich der Donau und grenzt im Osten an die Gemeinde Tegernheim. Insgesamt ist diese Lage in unmittelbarer Nähe zur Donau und die Nähe zu anderen Gemeinden, mit guter Anbindung an das Stadtzentrum, zu einem attraktiven Wohnort in der Region geworden.

Zudem ist Schwabelweis ein relativ ruhiger und grüner Ort mit vielen Einfamilienhäusern und Gärten. Es gibt auch einige kleinere Mehrfamilienhäuser und ein paar Geschäfte, wie den Lidl und den Bäcker direkt um die Ecke sowie Restaurants entlang der Hauptstraße, die fußläufig erreichbar sind.

In der Region um Schwabelweis, Tegernheim und Donaustauf gibt es viele Sehenswürdigkeiten, darunter:

- Walhalla: Dieses beeindruckende Denkmal wurde im 19. Jahrhundert auf einem Hügel oberhalb von Donaustauf erbaut und ist eine Nachbildung des Parthenon-Tempels in Athen. Im Inneren sind die Büsten von bekannten

Persönlichkeiten der deutschen Geschichte zu sehen.

- Schloss Donaustauf: Dieses Schloss wurde im 16. Jahrhundert erbaut und diente einst als Residenz der Herzöge von Bayern. Heute wird es für kulturelle Veranstaltungen genutzt und beherbergt ein Museum.

- Donau-Uferweg: Der Donau-Uferweg führt von Regensburg bis nach Tegernheim und bietet einen herrlichen Blick auf den Fluss und die umliegende Landschaft. Eine schöne Möglichkeit, die Region zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erkunden.

Diese Sehenswürdigkeiten sind nur eine kleine Auswahl der vielen Attraktionen in dieser Region. Es gibt noch viele weitere historische Gebäude, Naturparks und kulturelle Veranstaltungen, die einen Besuch lohnen.

Ausstattung:

- 3 ZIMMER FÜR EINE PERFEKTE RAUMAUFTeilUNG
- GEPFLEGTER, SONNIGER KLEINGARTEN INKL. STROMANSCHLUSS UND GARTENHÄUSCHEN
- KFW-EFFIZIENZHAUS-55
- WASSERENTHÄRTUNGSANLAGE
- FUßBODENHEIZUNG IN ALLEN RÄUMEN
- ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN
- ZEITLOS OFFEN GESTALTETE EINBAUKÜCHE MIT KÜCHENGERÄTEN (OHNE ABLÖSE)
- KONTROLLIERTE WOHNUNGSLÜFTUNGSANLAGE MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG
- GLASFASERANSCHLUSS FÜR EINE PERFEKTE INTERNETVERBINDUNG
- SEPARATER ABSTELLRAUM / GÄSTE-WC / WASCH-/TROCKENRAUM (INDIVIDUELL GESTALTBAR)
- GERÄUMIGER KELLERRAUM
- GEMEINSCHAFTSRAUM FÜR FAHRRÄDER
- 1 AUßENSTELLPLATZ INKLUSIVE
- HAUSMEISTERSERVICE

etc.

Sonstiges:

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 017664976671 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an die Finest Properties Regensburg GmbH, Franchisenehmer der KENSINGTON Deutschland GmbH, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Bilder

Südansicht und Blick auf den Keilberg



3D-Grundriss



Sonnig warmer Wohn-/Essbereich



Zeitlose EBK mit Zugang zum Balkon



..und allen Küchengeräten



Charmante Details



Bodentiefe Fenster, 3fach-verglast!



Herrlich große Terrasse (Staging)



Toller Wohnbereich (Staging)



Individuell gestaltbar!



Ob Büro-/Gäste-/ oder Kinderzimmer



..mit herrlichem Tageslichtbad



..moderne Farben..



Bodentiefe Dusche



Schlafzimmer Ost (Staging)



..mit Oberlicht-Fenstern für mehr Privatsphäre!



Zum Einrichten & Wohlfühlen



Eigener Gartenanteil



Energieausweis

DER ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist, notwendige Kennwerte:

- Heizwärmebedarf (HWB)
- Primärenergiebedarf (PEB)
- CO₂-Emissionen
- Gesamternergieeffizienzfaktor (EEF)

Die wichtigsten Kennzahl des Ausweises ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienzklasse des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzklasse?

Die Energieeffizienzklasse eines Hauses zeigt, wie energieeffizient ein Haus ist. Konkret werden die Klassen anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, unterteilt. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen. Die unterschiedlichen Klassen (A- bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer fiktiven Skala.

Merke! Es zu beachten, ob es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau zeigen die Energieeffizienzklassen folgende Skala:

Energieeffizienzklasse	Ungfähige jährliche Energiekosten pro m ² Wohnfläche*
A	weniger als 2 Euro
B	3 Euro
C	5 Euro
D	7 Euro
E	9 Euro
F	12 Euro
G	15 Euro
H	20 Euro und mehr

Unter Energie-Experte sagt: Der gesamte Altbau liegt überwiegend im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedeuten die häufig durchgeführten Renovierungen im Bereich der Fassade oder der Heizung meistens nur eine Verbesserung zum E. Ein D zeigt, dass umfangreich saniert wurde, besser als D ist kaum ein Altbau.

Tippggeber werden!

TIPPGEBER: IHRE EMPFEHLUNG IST UNS EINE BELOHNUNG WERT!



Weitere Infos



KENSINGTON
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL

Interessiert?
Weiteres Bildmaterial sowie die
Grundrisse erhalten Sie gerne
auf Nachfrage!

Tel: +49 (0) 941 600 921 93
Ostengasse 7, 93047 Regensburg
www.kensington-regensburg.de